

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

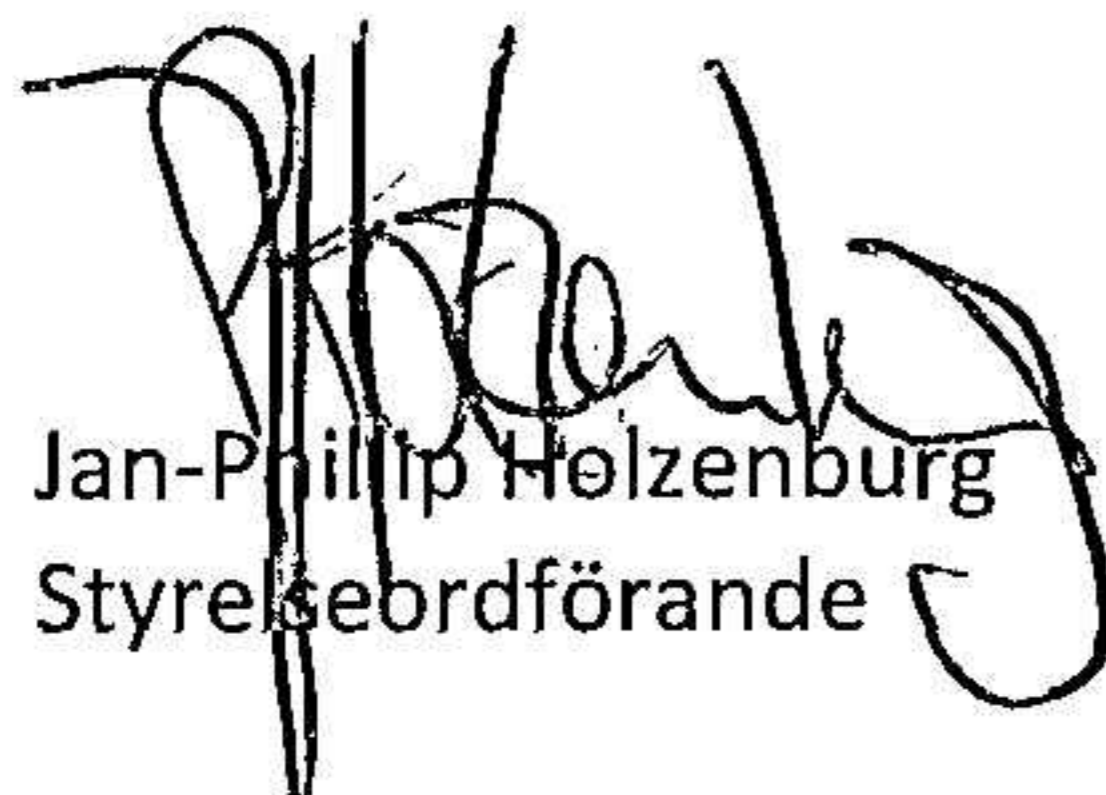
**Areim Stockholm Trängkåren AB**  
**559133-9436**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 12/6 2024.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 27/6 2024

  
Jan-Phillip Holzenburg  
Styrelseordförande

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

**Areim Stockholm Trängkåren AB**  
**559133-9436**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

## ÅRSREDOVISNING FÖR AREIM STOCKHOLM TRÄNGKÅREN AB

Styrelsen för Areim Stockholm Trängkåren AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	120 528	112 493	107 564	109 170
Resultat e. finansiella poster	-17 473	100 782	18 870	6 571
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	1 841 280	1 873 569	2 128 403	1 800 266
Soliditet (%)	1,7%	4,8%	1,5%	2,5%

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	64 210 105
årets förlust	<u>-64 209 920</u>
	<u><b>185</b></u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att  
i ny räkning balanseras

	<u>185</u>
	<u><b>185</b></u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hyresintäkter	4, 5	120 528	112 493
Övriga rörelseintäkter		2 542	678
Fastighetskostnader	6, 7	-64 262	-64 983
<b>Rörelseresultat</b>		<b>58 808</b>	<b>48 188</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Värdeförändring derivat	21	-36 527	85 588
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 223	9 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-47 977	-42 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 281</b>	<b>52 594</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 473</b>	<b>100 782</b>
Bokslutsdispositioner	10	-59 458	-24 208
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-76 931</b>	<b>76 574</b>
Skatt på årets resultat	11, 12	12 721	-17 631
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-64 210</b>	<b>58 943</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årets resultat		-64 210	58 943
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-64 210</b>	<b>58 943</b>

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 688 776	1 707 162
Pågående arbeten	14	50 162	39 556
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 738 938</b>	<b>1 746 718</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	42 179	73 502
Andra långfristiga fordringar	15	-	70
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 179</b>	<b>73 572</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 781 117</b>	<b>1 820 290</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	16	156	-
Fordringar hos koncernföretag		4 777	-
Derivat	21	-	5 204
Övriga kortfristiga fordringar		579	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		880	4 523
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 392</b>	<b>9 733</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>53 771</b>	<b>43 546</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>60 163</b>	<b>53 279</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 841 280</b>	<b>1 873 569</b>



Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		64 210	86
Årets resultat		-64 210	58 943
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>59 029</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>59 079</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	17	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18, 19	16 360	29 081
<b>Summa avsättningar</b>		<b>16 360</b>	<b>29 081</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	20		
Skulder till kreditinstitut		1 439 412	1 429 573
Skulder till koncernföretag		181 062	-
Övriga långfristiga skulder		-	17 711
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 620 474</b>	<b>1 447 284</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 900	3 061
Skulder till koncernföretag		119 212	255 231
Aktuella skatteskulder		1 525	1 385
Övriga kortfristiga skulder		6 328	6 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	32 431	32 149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>164 396</b>	<b>298 125</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 841 280</b>	<b>1 873 569</b>



Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>86</b>	<b>136</b>
Årets resultat			58 943	58 943
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>59 029</b>	<b>59 079</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>59 029</b>	<b>59 079</b>
Erhållet aktieägartillskott			5 181	5 181
Årets resultat			-64 210	-64 210
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1,00 kr per aktie.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		58 808	48 188
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		28 474	28 569
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>87 282</b>	<b>76 757</b>
Erhållen ränta		8 223	9 900
Erlagd ränta		-47 977	-42 894
Betald inkomstskatt		140	641
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>47 668</b>	<b>44 404</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning av rörelsefordringar		-1 863	-105
Minskning av rörelseskulder		-133 869	-317 223
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-88 064</b>	<b>-272 924</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-	-6 565
Investeringar i pågående arbeten		-20 694	-22 137
Förändring av andra långfristiga fordringar		70	537
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-20 624</b>	<b>-28 165</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	23		
Amortering av skuld		-7 872	-7 944
Förändring långfristiga mellanhavanden hos koncernföretag		126 785	-24 208
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>118 913</b>	<b>-32 152</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>10 225</b>	<b>-333 241</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>43 546</b>	<b>376 787</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>53 771</b>	<b>43 546</b>

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Areim Stockholm Trängkåren AB, org nr 559133-9436, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Areim Investment 3-10 AB, org nr 559133-9428, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Areim Stockholm Trängkåren AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Areim Management 3 AB, org nr 559035-5961, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Areim Stockholm Trängkåren AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Areim Fastigheter 3 AB, org nr 559035-9161, med säte i Stockholm.

Areim Stockholm Trängkåren AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

**Areim Stockholm Trängkåren AB**  
559133-9436

### **Intäkter**

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

**Areim Stockholm Trängkåren AB**  
559133-9436

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Hysesgästanpassningar	Kontraktperioden

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av förväntade kreditförluster redovisas i rörelsens intäkter.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

#### Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Butik	16 775	13 964
Industri/Lager	1 108	1 049
Kontor	99 098	94 333
Utbildning/Vård/Övrigt	3 547	3 147
<b>Summa</b>	<b>120 528</b>	<b>112 493</b>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Stockholm	120 528	112 493
<b>Summa</b>	<b>120 528</b>	<b>112 493</b>

#### Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan (årshyror).

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	110 254	138 927
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	49 361	137 688
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	32 803	13 586
<b>Summa</b>	<b>192 418</b>	<b>290 201</b>

#### Not 6 Fastighetskostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Drift- och underhållskostnader	-25 678	-25 944
Fastighetsskatt	-10 110	-10 470
Avskrivningar	-28 474	-28 569
<b>Summa</b>	<b>-64 262</b>	<b>-64 983</b>
<i>Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Byggnader	-28 328	-28 325
Hyresgästanpassningar	-146	-244
<b>Summa</b>	<b>-28 474</b>	<b>-28 569</b>

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

**Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	2023	2022
KPMG AB		
revisionsuppdrag	65	50
Skatterådgivning	70	-
<b>Summa</b>	<b>135</b>	<b>50</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter	8 223	9 900
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 223</b>	<b>9 900</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader	-23 598	-22 185
Räntekostnader, koncernföretag	-11 989	-7 720
Övriga finansiella kostnader	-12 390	-12 989
<b>Summa</b>	<b>-47 977</b>	<b>-42 894</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-59 458	-24 208
<b>Summa</b>	<b>-59 458</b>	<b>-24 208</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	5 196	-
- avseende derivatinstrument	7 525	-17 631
<b>Summa</b>	<b>12 721</b>	<b>-17 631</b>

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

### Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-76 931		76 574
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	15 848	20,6%	-15 774
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej redovisade intäkter	-18,2%	-13 995	0,0%	-10
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	3	-23,0%	17 632
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	19,1%	14 700	20,5%	-15 676
Skatteeffekt underskottsavdrag	-5,0%	-3 835	0,0%	3
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	5,0%	-3 806
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>16,5%</b>	<b>12 721</b>	<b>23,0%</b>	<b>-17 631</b>

### Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 832 173	1 825 608
Överfört från pågående nyanläggningar	10 088	-
Nyanskaffningar	-	6 565
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 842 261</b>	<b>1 832 173</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-125 011	-96 442
Årets avskrivningar enligt plan	-28 474	-28 569
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-153 485</b>	<b>-125 011</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 688 776</b>	<b>1 707 162</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 2 320 000 tkr (2 410 000). Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av förvaltningsfastigheter två gånger årligen. Verkliga värden har fastställts med en avkastningsbaserad metod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Avyttringen utgörs av ett bedömt restvärde. Kalkylperioden är 10 år. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter det förväntade avyttringsåret. Direktavkastningskravet vid bedömningen av restvärdet har tagits fram utifrån varje fastighets unika risk samt genomförda transaktioner i respektive geografiskt område. Värderingen sker i enlighet med nivå 3 enligt IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

**Not 14 Pågående arbeten**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	39 556	17 419
Investeringar	20 694	22 137
Omföring till förvaltningsfastigheter	-10 088	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 162</b>	<b>39 556</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	70	607
Avgående poster	-70	-537
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>70</b>

**Not 16 Kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	156	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156</b>	<b>0</b>

**Åldersfördelade kundfordringar brutto**

Förfallna < 30 dagar	156	-
<b>Summa kundfordringar brutto</b>	<b>156</b>	<b>0</b>

<b>Summa kundfordringar</b>	<b>156</b>	<b>0</b>
-----------------------------	------------	----------

**Not 17 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar utöver plan		
- avseende inventarier, verktyg och installationer	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

**Not 18 Uppskjuten skatt**

<b>2023-12-31</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Fastigheter	-	7 671	7 671
Derivat	-	8 689	8 689
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>16 360</b>	<b>16 360</b>

<b>2022-12-31</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Fastigheter	-	12 867	12 867
Derivat	-	16 214	16 214
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>29 081</b>	<b>29 081</b>

**Not 19 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisat över resultaträkningen</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Fastigheter	-12 867	5 196	-7 671
Derivat	-16 214	7 525	-8 689
<b>Summa</b>	<b>-29 081</b>	<b>12 721</b>	<b>-16 360</b>

**Not 20 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 620 474	1 447 284
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 620 474</b>	<b>1 447 284</b>

**Not 21 Derivat**

<b>2023</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisat över resultaträkningen</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Ränteswappar	78 706	-36 527	42 179
<b>Summa</b>	<b>78 706</b>	<b>-36 527</b>	<b>42 179</b>

<b>2022</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisat över resultaträkningen</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Ränteswappar	-6 882	85 588	78 706
<b>Summa</b>	<b>-6 882</b>	<b>85 588</b>	<b>78 706</b>

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	31 244	29 548
Övriga poster	1 187	2 601
<b>Summa</b>	<b>32 431</b>	<b>32 149</b>

#### Not 23 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga lån</b>		
Ingående redovisat värde	1 447 284	1 462 110
Kassaflödespåverkande förändringar	118 913	-32 152
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Förändringar i verkligt värde	-	-6 882
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	54 277	24 208
<b>Utgående redovisat värde långfristiga lån</b>	<b>1 620 474</b>	<b>1 447 284</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 620 474</b>	<b>1 447 284</b>

#### Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	1 436 398	1 436 398
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>	<b>1 436 398</b>	<b>1 436 398</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 436 398</b>	<b>1 436 398</b>

#### Not 25 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

#### Not 26 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör samt 16,1 % (14,2) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen övriga närstående bolag. Areim AB ägs av Areim Invest AB som tillsammans med sin huvudägare Leif Andersson har det bestämmande inflytandet över Areim Management 3 AB.

Areim Stockholm Trängkåren AB  
559133-9436

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

**Not 28 Förslag till vinstdisposition**

---

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	64 210 105
årets förlust	-64 209 920
	<u>185</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att  
i ny räkning balanseras

185

185

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan-Phillip Holzenburg  
Styrelseordförande

Johan Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Christer Emanuelsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Stockholm Trängkåren AB, org. nr 559133-9436

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Stockholm Trängkåren AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Stockholm Trängkåren ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Stockholm Trängkåren AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Stockholm Trängkåren AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Stockholm Trängkåren AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

---

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Christer Emanuelsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557517554170

## Dokument

2311 ÅR Areim Stockholm Trängkåren AB 2023 - inkl RB  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-05-15 14:38:59 CEST (+0200) av Marcus  
Blomgren (MB)  
Färdigställt 2024-05-16 08:28:39 CEST (+0200)

## Initierare

Marcus Blomgren (MB)  
AREIM AB  
marcus.blomgren@areim.se  
+46720717488

## Signerare

Jan-Phillip Holzenburg (JH)  
Areim AB  
Personnummer 851219-8774  
jan-phillip.holzenburg@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-  
PHILLIP HOLZENBURG"  
Signerade 2024-05-15 15:19:16 CEST (+0200)

Christer Emanuelsson (CE)  
KPMG  
Personnummer 840730-5518  
christer.emmanuelsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christer Karl Emanuelsson"  
Signerade 2024-05-16 08:28:39 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517554170

Johan Bengtsson (JB)  
Areim AB  
*Personnummer 750809-4898*  
*johan.bengtsson@areim.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"JOHAN BENGTSSON"*  
*Signerade 2024-05-15 15:51:29 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

